

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

**KLAGE PÅ VEDTAK I ANLEDNING SAK 20/5377 I KARMØY KOMMUNE
VEDRØRENDE GNR. 110 BNR. 82 I ROSSAVIKVEGEN 120, 5546 RØYKSUND
TILTAKSHAVER/ KLAGER: HELGA ODDBJØRG STAKKESTAD**

Innledning

Det vises til vedtak fra Karmøy kommune av 21.05.21, mottatt 25.05.21.
Kommunens vedtak 671/21 påklages herved på vegne av tiltakshaver, innen fristens utløp.

Begrunnelse for klagen

Undertegnede er engasjert av tiltakshaver for å søke om dispensasjon for å kunne fortsette bruk av bygningen slik den har vært i en årrekke. Eiendommen ligger i område for landbruk, natur og friluft (LNF) i kommuneplanen og betinger dispensasjon fra avsatt formål og byggeforbudet i strandsonen.

I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at verken bygningen eller bruken er ny og at den har fremstått mer eller mindre som i dag siden begynnelsen på 1990- tallet. De endringer som er utført er gjort i samråd med kommunen og det er vektlagt at både omsøkt eiendom og resten av Austneshalvvøya var lagt ut som område for industri på den tiden. At tiltakshaver skal bli skadelidende for at eiendommen har fått endret formål i nyere tid fremstår som svært urimelig. I søknaden er det vist kartutsnitt fra eiendommen og her er det tydelig at området allerede er privatisert og at bygninger på naboeiendommer i langt større grad begrenser allmenhetens tilgang til strandsonen enn omsøkt bygg gjør. Vår vurdering er at hensynet til strandsonen verken blir endret eller særlig berørt av at eksisterende bruk opprettholdes.

Det vises til søknaden i sin helhet.

I vedtaket har Karmøy kommune lagt vekt på at hensynet til strandsonen er viktig og at dette har fått økt vern i senere tid. Kommunen er kjent med at formålet er endret fra tidligere, men legger til grunn at det er en tanke bak dette og at man ønsker at området skal ha en annen rolle enn tidligere. Endringen ble gjort ved rullering av kommuneplanen og denne vurderingen kan ikke bare tilsettes på grunn av tålt bruk. Kommunen ønsker at området skal ha større vern og mener en dispensasjon vil gi presedensvirkning. På denne bakgrunn finner ikke kommunen at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene.

Det vises til vedtaket i sin helhet.

De forhold som kommunen peker på i sitt vedtak er vi kjent med og er også tatt med i vurderingen fra vår side. Det ser derimot ikke ut for at kommunen har gjort særlige vurderinger rundt det faktum at bruken ikke er endret og at denne var etablert før området fikk endret formål og økt vernestatus.

Vi har forståelse for at endringer som ikke er søkt om kan være vanskelige å vurdere og at gjeldende plangrunnlag på søknadstidspunktet skal legges til grunn i denne vurderingen. Realiteten i denne saken er derimot at endringene som er utført er gjort i løpet av en lang årrekke, som går langt tilbake i tid, og hvor disse har vært så små at man ikke har vurdert dette som søknadspliktig. Vi har vist til at tiltakshaver har vært i dialog med kommunen før disse endringene ble gjort og fått bekreftelse på at de ulike tiltak ikke har vært nødvendige å søke om. Eiendommen har vært avsatt til næring/ industri i kommuneplanen helt frem til 2015 og som vi har vist til i søknaden vil nok dette være noe av grunnen til at kommunen har sett «letterere» på de ulike tiltak som har vært forespurt.

Det er viktig å merke seg at søknaden inngis som følge av varsel fra Karmøy kommune om at bygningen og bruken er ulovlig, hvor det gis mulighet til å søke om godkjenning i ettertid. Før dette har altså ikke endringer vært å anse som søknadspliktige og følgelig heller ikke søkt om.

At kommunen nå ser annerledes på disse tiltakene, som følge av endret formål i kommuneplanen, mener vi er svært urimelig. For tiltakshaver oppleves dette som svært urettferdig og det er en påkjenning at det som tidligere var avklart nå blir fremstilt som en ulovlighet. Det stilles spørsmål til om det er riktig å trekke tilbake de klarsignaler som er gitt på bakgrunn av at kommunen selv har funnet at området nå skal endres fra det som i en lang årrekke har vært tiltenkt som industriområde. At det ønskes en annen rolle for området, og at hensynet til strandsonen står sterkere har vi forståelse for, men man kan ikke med det «sanere» alle tidligere oppførte bygg i området.

I en reguleringsplanprosess er det ofte vanlig med teksten: «eksisterende bebyggelse inngår i planen» og dette er for å sikre at de bygg som allerede er oppført, og har en annen bruk eller form enn den nye planen legger opp til, skal kunne videreføres. Det ville være håpløst om alle eksisterende bygg skulle måtte fjernes som følge av at en ny plan, med nye og strengere bestemmelser, blir gjeldende i et område.

Nå er ikke kommuneplanen på samme detaljnivå som en reguleringsplan, men det ville være naturlig å ta utgangspunkt i prinsippet om at den bebyggelsen som allerede eksisterer kan videreføres selv om nytt plangrunnlag vedtas.

Det kan ikke hevdes at en bygning som har hatt samme plassering og vært i bruk siden tidlig på 1940- tallet nå fører til større press på strandsonen enn den har gjort frem til i dag.

På samme måte vil ikke denne bygningen verken føre til mer privatisering eller begrense allmenhetens tilgang til friluftsområdet mer enn frem til i dag.

Som vi har nevnt tidligere er det en tursti som går over eiendommen og denne har vært flittig brukt av allmenheten i lang tid. Omsøkt bygg har stått her hele denne tiden og verken begrenset eller hindret bruken av området.

Tiltakshaver har tvert imot vært opptatt av å legge til rette for denne turstien og har tidligere hatt villsauer for å holde gress nede og gjøre det lettere for allmennheten å ferdes. Når de ikke lenger har sauehold selv, får naboen la sine sauer beite på eiendommen.

Det må også legges til at tiltakshaver driver søppelrydding i strandsonen og samarbeider med friluftsrådet for å få søppelet fjernet. Undertegnede var selv på befarings da flere store sekker med søppel ble hentet med båt inne i viken.

Konklusjon

I hvilken rekkefølge ting er gjort vil være vesentlig i denne saken og argumentene til kommunen fremstår som rent teoretiske.

Nytt plangrunnlag vil sikre at strandsonen ikke blir mer nedbygd og sikrer samtidig området som friluftsområde. Eksisterende bebyggelse vil derimot ikke føre til økt press på verken strandsonen eller friluftsområdet og det kan ikke hevdes at dette gir presedensvirkning.

Tiltakshaver har fulgt de råd og tilbakemeldinger som er gitt og må kunne stole på at man kan forholde seg til dette.

Eksisterende situasjon skal ikke endres og vi ber Hovedutvalget for tekniske saker om å vurdere om det er riktig å anse omsøkt dispensasjon som et «nytt tiltak».

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes

Olav Liknes